Deutscher Bundestag **Drucksache 19/15952**

19. Wahlperiode 13.12.2019

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 19/14245, 19/14978, 19/15241 Nr. 3 –

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete

b) zu dem Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Luise Amtsberg, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/14369 –

Rechtssichere regionale Mietobergrenzen für angespannte Wohnungsmärkte ermöglichen – Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverträgen schützen

A. Problem

Ein ganz erheblicher Teil der Bevölkerung in Deutschland wohnt zur Miete. Um die Mieter zu schützen, kann der Vermieter nach dem Verbot der Änderungskündigung ein Mietverhältnis über Wohnraum nicht beliebig und nicht zum Zweck der Mieterhöhung kündigen, sondern nur aus berechtigtem Interesse. Um ihm jedoch eine wirtschaftliche Nutzung seines Eigentums zu ermöglichen, wurde dem Vermieter das Recht eingeräumt, in bestimmten zeitlichen Abständen vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu verlangen. Maßstab der Mieterhöhung ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in einer Gemeinde in den letzten vier Jahren für vergleichbaren Wohnraum vereinbart oder geändert wurden. Seit Juni 2015 ist die ortsübliche Vergleichsmiete auch Maßstab für Neuvertragsmieten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, soweit die Landesregierungen dies bestimmt haben (sogenannte Mietpreisbremse).

In den Ballungszentren führt die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen zu einem extrem hohen Anstieg der Angebotsmieten, der deutlich über dem Anstieg der Bestandsmieten liegt. Wegen der Beschränkung des Betrachtungszeitraums auf vier Jahre bilden vor allem die Neuvertragsmieten die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zu Buchstabe a

Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung soll der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert werden, damit kurzfristige Schwankungen des Mietwohnungsmarktes geringere Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben und auf Wohnungsmärkten mit stark steigenden Angebotsmieten der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete gedämpft wird. Damit bereits erstellte oder in der Erstellung befindliche Mietspiegel auch nach Inkrafttreten der Neuregelung anwendbar bleiben, soll eine großzügige Übergangsregelung eingeführt werden.

Zu Buchstabe b

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert gesetzliche Regelungen, die Mieterinnen und Mieter noch stärker vor steigenden Mieten schützen, indem

- der Mietenanstieg auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete in Wohnraummangelgebieten auf höchstens 3 Prozent im Jahr begrenzt wird,
- die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht mehr aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen,
- bundesweit die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis neuer Mietverträge der letzten 20 statt vier bzw. sechs Jahre berechnet werden,
- qualifizierte Mietspiegel auf eine gerichtsfeste Grundlage gestellt werden, gegebenenfalls mit Hilfe einer Verordnung,
- es Gemeinden mit Wohnraummangel durch Fördermaßnahmen erleichtert wird, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/14245 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/14369 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/14245 anzunehmen,

b) den Antrag auf Drucksache 19/14369 abzulehnen.

Berlin, den 11. Dezember 2019

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Dr. Heribert Hirte
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Michael Groß
Berichterstatter

Jens Maier
Berichterstatter

Katharina Willkomm
Berichterstatterin

Friedrich Straetmanns
Berichterstatter

Christian Kühn (Tübingen)
Berichterstatter

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Groß, Jens Maier, Katharina Willkomm, Friedrich Straetmanns und Christian Kühn (Tübingen)

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlagen auf **Drucksachen 19/14245 und 19/14369** in seiner 122. Sitzung am 25. Oktober 2019 an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlagen auf Drucksachen 19/14245 und 19/14369 in seiner 36. Sitzung am 11. Dezember 2019 beraten. Hinsichtlich der Drucksache 19/14245 empfiehlt der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Annahme des Gesetzentwurfes. Hinsichtlich der Drucksache 19/14369 empfiehlt er mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrages.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich mit der Vorlage auf Drucksache 19/14245 in seiner 32. Sitzung am 23. Oktober 2019 befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes gegeben sei. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergebe sich hinsichtlich der Leitprinzipien 1 – Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden – und 5 – Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern – und dem Indikator 11.3 Wohnen: Überlastung durch Wohnkosten. Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei plausibel. Eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 62. Sitzung am 16. Oktober 2019 beschlossen, zur Vorlage auf Drucksache 19/14245 am 13. November 2019 eine öffentliche Anhörung durchzuführen. In seiner 68. Sitzung am 6. November 2019 hat der Ausschuss beschlossen, die Vorlage auf Drucksache 19/14369 in diese öffentliche Anhörung einzubeziehen. An der 72. Sitzung am 13. November 2019 haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Christian Bruch	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin, Bundesgeschäftsführer, Rechtsanwalt
Carsten Herlitz	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin, Justiziar
Prof. Dr. Carsten Kühl	Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, Geschäftsführer und Leiter
Michael Reinke	Landgericht Berlin, 67. Zivilkammer, Vorsitzender Richter
Christian Rietschel	Haus & Grund Dresden e. V., Vorsitzender
Ulrich Ropertz	Deutscher Mieterbund e. V., Berlin, Geschäftsführer
Henrik Solf	Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V., Berlin, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. Kai H. Warnecke	Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin, Präsident
Wibke Werner	Berliner Mieterverein e. V., Stellvertretende Geschäftsführerin

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 72. Sitzung vom 13. November 2019 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlagen auf Drucksachen 19/14245 und 19/14369 in seiner 73. Sitzung am 11. Dezember 2019 abschließend beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/14245 anzunehmen. Mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. empfiehlt der Ausschuss den Antrag auf Drucksache 19/14369 abzulehnen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** vertrat die Ansicht, dass die von der Bundesregierung vorgeschlagenen Maßnahmen nicht geeignet seien, die im Gesetzentwurf selbst genannten Ziele zu erreichen. Angesichts des exorbitanten Mietenanstieges in den Großstädten in den letzten zehn Jahren werde eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre keine ausreichend dämpfende Wirkung auf die Mietpreise haben. Denn gerade in den letzten sechs Jahren seien die Neuvertragsmieten extrem angestiegen, was durch die Eingrenzung des Betrachtungszeitraums lediglich auf sechs Jahre auch die Bestandsmieten weiter in die Höhe treiben werde. Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordere deshalb eine deutliche Ausweitung des Betrachtungszeitraums sowie eine Absenkung der Kappungsgrenze. Die geltende Kappungsgrenze, wonach eine Mieterhöhung von 15 oder 20 Prozent nach drei Jahren zulässig ist, sei deutlich zu hoch. Auch das Bauen neuer Wohnungen könne – anders als immer behauptet – das Problem nicht lösen. Denn die steigende Nachfrage in den Ballungszentren resultiere nicht nur aus Urbanisierungsentwicklungen und Bevölkerungswachstum, sondern auch daraus, dass Immobilien zunehmend zu Investitionsobjekten würden. Vielmehr sei eine umfassendere Regulierung erforderlich, um das soziale Gut „Wohnen“ angesichts eines aus den Fugen geratenen Wohnungsmarktes zu schützen und einer Spaltung der Gesellschaft entgegen zu wirken.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte, dass über Fraktionsgrenzen hinweg Einigkeit bestehe, dass Menschen nicht aus ihren Wohnungen verdrängt werden dürften, weil sie sich ihre Miete nicht mehr leisten könnten. Die Koalition habe bereits ein umfassendes Paket auf den Weg gebracht, wie ein seit Anfang des Jahres in Kraft getretenes Mieterschutzgesetz. Dies beinhalte bereits eine Verschärfung der Mietpreisbremse, die Einführung von Auskunftspflichten, die Reduzierung der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten von 11 auf 8 Prozent sowie die Einführung einer Kappungsgrenze. Im August habe sich die Koalition auf weitere Maßnahmen verständigt. Hierzu gehöre die Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete, die eine deutliche mietpreisdämpfende Wirkung haben werde. Eine Regulierung des Mietspiegels werde weiter diskutiert. Die Fraktion der CDU/CSU sei überzeugt, dass starke soziale Leitplanken im Mietrecht erforderlich seien. Zugleich müssten jedoch die Ursachen für die steigenden Mieten behoben und dürften nicht allein Symptome gelindert werden. Dies könne insbesondere dadurch erreicht werden, dass die Rahmenbedingungen, einfacher, schneller und kostengünstiger zu bauen, verbessert würden. Eine stärkere Regulierung, wie der Antrag der Fraktion BÜNDNIS

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

90/DIE GRÜNEN vorschlage, verhindere dagegen Investitionen in Neubauten und notwendige Modernisierungen des Immobilienbestandes, was in Berlin als Folge der Mietendeckelung beobachtet werden könne.

Die **Fraktion der SPD** hielt den Gesetzentwurf für einen guten Kompromiss. Sie hätte sich – über die Kappungsgrenzen hinaus allerdings auch eine Änderung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes gewünscht. Entsprechend einem Beschluss des letzten SPD-Parteitages werde sich die Fraktion der SPD für einen flächendeckenden Mietendeckel einsetzen. Wohnen sei keine Ware, sondern Teil der Daseinsvorsorge des Staates für seine Bürger. Angesichts von über 600.000 Wohnungslosen und einer zunehmenden Anzahl von Menschen, die 30 oder mehr Prozent ihres Einkommens für ihre Miete aufwendeten, sei es falsch, das Thema Wohnen gänzlich dem Markt zu überlassen. Es gebe viele Länder, in denen Wohnraum bezahlbar sei, weil der Staat dafür Sorge trage, während daneben ein funktionierender freier Wohnungsmarkt existiere, der Investitionsmöglichkeiten biete. Neben einem sozialen Mietrecht sei der soziale Wohnungsbau ein wichtiges Steuerungsinstrument. Bis 2022 plane die Bundesregierung fünf Milliarden für den sozialen Wohnungsbau und jedes Jahr eine Milliarde für Stadtentwicklungsprogramme zu investieren.

Die **Fraktion DIE LINKE.** bezeichnete den Gesetzentwurf der Bundesregierung als mutlos und nicht ausreichend, um die aktuelle Not von Mieterinnen und Mietern zu lindern. Die Fraktion DIE LINKE. fordere demgegenüber die Einbeziehung sämtlicher Mietverhältnisse, der Altmietverträge und der Neuvermietungen, in die Vergleichsmiete. Nur so werde die Realität auf dem Wohnungsmarkt abgebildet. Darüber hinaus sollte in allen Kommunen, die mehr als 25.000 Einwohner hätten, die Aufstellung qualifizierter Mietspiegel verpflichtend vorgeschrieben werden. Das Grundgesetz stelle neben dem Arbeitsverhältnis auch das Mietverhältnis unter einen besonderen Schutz des Staates und treffe damit eine Grundwerteentscheidung. Denn die Privatautonomie decke die Bedürfnisse der Menschen nicht hinreichend ab.

Die Fraktion der FDP vertrat, dass es im BGB keine andere Rechtsmaterie gebe, die so stark reguliert sei wie das Mietrecht. Eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums, wie es der Gesetzentwurf der Bundesregierung vorsehe, sei nicht sinnvoll, weil hierdurch der Mietspiegel immer weiter vom tatsächlichen Markt entkoppelt werde. Werde die Privatautonomie ausgehebelt, könne der Markt nicht funktionieren Auch die bisherigen Maßnahmen der Mietpreisbremse hätten nicht gewirkt, da die Nachfrage die Gleiche bleibe. Erforderlich sei vielmehr eine verstärkte Bautätigkeit. Eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf 20 Jahre, wie es der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordere, bedeute, dass auch Bestandsmieten zum Maßstab würden, die bereits vor 20 Jahren aus Altmietverträgen resultierten. Es sei ein Widerspruch, eine Erhöhung der energetischen Standards zu fordern und zugleich Bestandsmieten des Jahres 1999 und älter zum Maßstab der Mieten machen zu wollen,

Die **Fraktion der AfD** schloss sich der Meinung an, dass das vorgelegte Maßnahmenpaket der Bundesregierung nicht geeignet sei, die Wohnungsnot und den Mietenanstieg zu verhindern. Vielmehr bedürfe es der Anreize für mehr Bau- und Investitionstätigkeit. Dafür müssten das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und die Energieeinsparverordnung aufgehoben werden, weil sich hieraus enorme Kostensteigerungen zulasten der Vermieter ergäben und Luxussanierungen gerechtfertigt würden. Darüber hinaus erweise sich das bestehende Baurecht als Bauverhinderungsrecht. Mietpreisbremse und Mietendeckel führten – wie man in Berlin beobachten könne – dazu, dass Wohnungsgenossenschaften ihre Investitionstätigkeit einstellten. Schließlich führe die Mietpreisregulierung zu einer Absenkung der Wohnqualität. Entscheidend sei aber am Ende, das Angebot an Wohnungen zu erhöhen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Berlin, den 11. Dezember 2019

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Michael Groß
Berichterstatter

Jens Maier
Berichterstatter

Katharina Willkomm
Berichterstatterin

Friedrich Straetmanns
Berichterstatter

Christian Kühn (Tübingen)
Berichterstatter

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.